

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 mai 2016, 15-10.894 15-12.267, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	26/05/2016
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2016:C300641
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032602492

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] pendant le délai d'un mois, peu important que la mobilisation de la garantie bancaire ait permis le paiement de partie des loyers, cet élément étant indépendant de la volonté du débiteur ; qu'une séquestration [...] besoins du créancier et de la situation du débiteur. / En l'espèce, la situation de la locataire, compte tenu de l'exception d'inexécution qu'elle invoque, et de la bonne foi manifeste tenant à la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Joint les pourvois n° B 15-10.894 et U 15-12.267 qui sont connexes ; Sur le troisième moyen du pourvoi n° U 15-12.267 de la société Landais : Vu l'article 1152 du code civil ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 octobre 2014), que la société Landais a donné à bail commercial un immeuble à la société Joga Futbol ; que, d'importants travaux de mise aux normes se révélant indispensables à l'exploitation des lieux, la locataire a assigné le bailleur en exécution de travaux ; que, des loyers étant demeurés impayés, celui-ci a, le 10 août 2010, délivré à la société Joga Futbol un commandement, visant la clause résolutoire, de payer une certaine somme au titre des deuxième et troisième trimestres 2010 ; qu'invoquant un manquement du bailleur à son obligation de délivrance, la société Joga Futbol l'a assigné, le 1er septembre 2010, en suspension des effets de la clause résolutoire et en paiement de diverses sommes ; qu'à titre reconventionnel, la société Landais a demandé l'acquisition de la clause résolutoire et la condamnation de la locataire à lui payer les loyers et charges impayés, avec intérêts au taux contractuel de 1,5 % par mois, en application de la clause pénale insérée au bail ; Attendu que, pour limiter le montant de la clause pénale, l'arrêt retient que le taux conventionnel de l'intérêt de 1,5 % prévu à la clause du bail sera réduit à 0,5 % par mois de retard à compter de la fin du premier trimestre 2012 ; Qu'en statuant ainsi, sans caractériser la disproportion manifeste entre le préjudice réellement subi par la société Landais et le montant de la peine conventionnellement fixé, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen unique du pourvoi de la société Joga Futbol et sur les premier et deuxième moyens du pourvoi de la société Landais qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la somme de 107 067,51 euros due par la société Joga Futbol portera intérêts de retard au taux de 0,5 % par mois à compter de la fin du premier trimestre 2012, l'arrêt rendu le 22 octobre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ; Condamne la société Joga Futbol aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mai deux mille seize. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Joga Futbol, demanderesse au pourvoi n° B 15-10.894 Le moyen fait grief à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué d'avoir constaté l'acquisition de la clause résolutoire et condamné la société Joga Futbol à payer à la SCI Landais la somme de 107 067 €, portant intérêts de retard au taux de 0,5 % par mois à compter de la fin du 1er trimestre 2012, AUX

MOTIFS QUE sur le respect de l'obligation de délivrance et ses conséquences, l'appelante reproche à la bailleresse de n'avoir pas respecté son obligation de délivrance et de jouissance paisible et fait grief au premier juge de n'avoir pas retenu au titre de ce manquement que la seule facture de travaux de réfection de l'installation électrique alors qu'elle a dû entreprendre d'autres travaux indispensables afin de pouvoir exploiter les locaux pour un montant total de 26 428 € ; qu'elle invoque avoir été totalement empêchée d'exploiter entre septembre 2009 et janvier 2010, et a sollicité à ce titre le remboursement des loyers versés entre septembre 2009 et janvier 2010, pour 112 304 € et n'avoir pu exploiter la totalité des locaux, ceux du premier étage étant restés encombrés entre février 2010 et août 2012 inclus, ce qui justifie selon elle le remboursement de la moitié des loyers payés pendant cette période représentant la somme de 348 143 € ; qu'elle demande également l'indemnisation de son préjudice financier en résultant évalué à la somme de 384 647 € arrêtée au 30 novembre 2011 suivant rapport d'expertise comptable ; qu'elle fait valoir enfin que la société Landais a fait preuve d'une réticence dolosive à son égard en éludant les difficultés liées à l'incompatibilité d'exploiter une activité de foot en salle avec le règlement de la ZI des Richardets, où sont implantés les locaux, ce qui justifie de demander la diminution des loyers jusqu'à ce qu'une décision définitive intervienne devant la juridiction administrative saisie outre l'allocation d'une somme de 20 000 € à titre de dommages intérêts ; qu'or, sur ce dernier point, le bailleur professionnel a l'obligation de délivrer un local dont la destination convenue dans le bail est compatible avec le règlement de la zone dans lequel il est implanté et que le bailleur professionnel ne peut prétendre avoir ignoré, le preneur n'ayant pas à faire la preuve de l'existence d'un dol à son égard ; que la clause du bail suivant laquelle le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux n'exonère pas le bailleur de délivrer des locaux conformes à leur destination, les autorisations administratives que le preneur devra requérir ne concernant que les conditions d'exploitation du fonds ; que toutefois, si le preneur produit la décision du maire de Noisy le Grand en date du 22 septembre 2009, contenant avis défavorable au changement de destination des locaux autrefois affectés à usage d'imprimerie, compte tenu du règlement de la Zone à caractère industriel et du recours gracieux formé contre cette décision, la société Joga Futbol s'abstient d'expliquer précisément les conditions dans lesquelles, nonobstant cet avis, elle exploite l'activité prévue au bail et quelles ont été les conséquences de cet avis, se bornant à indiquer qu'elle a reçu néanmoins un avis ERP favorable et quel sort a été réservé au recours contentieux qu'elle a formé contre la décision du maire de Noisy le Grand ; qu'il s'ensuit qu'il ne peut être fait droit à sa demande en dommages intérêts, ni en diminution du loyer de ce chef ; que la bailleresse fait valoir que contrairement à ce que prétend la société locataire, elle avait libéré les lieux en ayant enlevé entièrement les machines qui encombraient les locaux en juillet 2009, ainsi qu'il résulte de la facture de déménagement qu'elle produit et que, s'agissant des quelques archives restées sur place, elles n'étaient disposées que dans trois bureaux du 1er étage, sur une superficie de 20m² x 3 à comparer aux 3756 m² donnés à bail, ce qui n'était pas de nature à empêcher ou entraver les

travaux d'adaptation et l'activité de la société locataire, que s'agissant de l'installation électrique, elle a été entièrement déposée par la locataire dès son entrée dans les lieux, pour la réalisation des travaux d'aménagement ; qu'or, la SCI Landait admet avoir remis des locaux qui n'étaient pas entièrement disponibles, puisqu'à la date de l'ordonnance de référé, certains meubles et objets divers se trouvaient encore entreposés dans une partie des locaux du 1er étage, et que par ailleurs, l'installation électrique était défectueuse au moment de la date d'effet du bail ainsi qu'il résulte de l'attestation produite émanant d'ERDF, qui la décrit comme non conforme et dangereuse ; que la société bailleur s'obligeant à délivrer des locaux libres de tout objet mobilier d'une part, sauf accord qui n'est pas établi, et conformes aux normes générales de sécurité au nombre desquelles figure l'installation électrique d'autre part, elle s'oblige à rembourser à la société Joga Futbol les dépenses que celle-ci a exposées, au titre de cette installation électrique, soit la somme de 9826 € TTC et doit l'indemniser du préjudice résultant pour elle de l'indisponibilité partielle des locaux pour un montant estimé à 112 304 € ce qui représente le loyer consigné entre les mois de septembre 2009 et janvier 2010 ; qu'en revanche, la société Joga Futbol ne démontre pas en quoi cette indisponibilité partielle a pesé sur ses comptes d'exploitation et perturbé son activité ; qu'elle sera déboutée de sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice financier ; qu'en ce qui concerne les autres travaux, qu'elle a réalisés et dont elle demande le remboursement, ils ne relèvent que pour partie de l'obligation de mise aux normes des locaux ou des grosses réparations, s'agissant de la mise en place de la boîte aux lettres ou de rebouchage de la toiture et il ne sera fait droit en conséquence à la demande de la locataire sur ce point, qu'à concurrence de moitié de la somme de 16 601 € soit 8391 € ; que la bailleuse indique avoir procédé aux réparations de la toiture qui lui ont été signalées et la locataire ne démontre pas suffisamment qu'il resterait d'autres travaux à effectuer à cet égard, dont l'absence pèserait sur son activité ; quant aux autres travaux dont elle demande la réalisation sous astreinte, le jugement sera confirmé en ce qu'il en a débouté la société Joga Futbol, en raison de l'absence de précision quant à la nature et la consistance des travaux dont l'exécution est demandée ; que, sur la clause résolutoire, la société Joga Futbol fait valoir qu'elle n'a pu, du fait du bailleur, occuper les lieux conformément à leur destination et que le bailleur a agi de mauvaise foi en lui faisant signifier un commandement valant acquisition de la clause résolutoire concernant des loyers réglés dans le mois du commandement qu'en conséquence le commandement en date du 10 août 2010 est nul et qu'il n'y a pas lieu de valider la clause résolutoire ; que la SCI Landais répond que la société Joga Futbol a cessé tout versement de loyers et charges dès le mois d'octobre 2009 et que le commandement de payer visant la clause résolutoire est resté infructueux ; que conformément aux articles L. 145-17 et L. 145-41 du code de commerce, le commandement litigieux visait expressément la clause résolutoire, il est resté sans suite pendant le délai d'un mois, peu important que la mobilisation de la garantie bancaire ait permis le paiement de partie des loyers, cet élément étant indépendant de la volonté du débiteur ; qu'une séquestration des loyers non ordonnée par le juge sur un compte carpa ne permet pas d'échapper à

l'obligation de payer sa dette de sorte que les causes du commandement litigieux sont restées impayées ; qu'enfin la mauvaise foi du bailleur dans la délivrance du commandement ne peut être retenue, la cour ayant jugé que celui-ci n'avait pas contribué par son action à l'impossibilité alléguée d'exploiter les lieux loués au delà du mois de février 2010 ; qu'en revanche, aucune des parties ne s'explique sur la suite du jugement et notamment le respect par la société Joga Futbol des conditions posées à la suspension des effets de la clause résolutoire ; que sur la demande de paiement du solde des loyers et les comptes entre les parties, la SCI réclame de ce chef la somme de 237 499 € TTC, correspondant aux loyers et charges d'octobre 2009 à mars 2012, prenant en compte les sommes versées suite à la mobilisation de la garantie bancaire et celles acquittées par la société Joga Futbol ; que la société Joge Futbol répond que le bailleur a perçu des sommes plus importantes que ce qu'elle devait et réclame l'application de la compensation, et le remboursement de la somme de 119 449 € ; qu'or au visa des justificatifs produits par la bailleuse la société Joga Futbol restait devoir la somme de 237 499 € au titre des loyers et charges arrêtés à la fin du 1er trimestre 2012 ; qu'il y a lieu de réformer le jugement et ordonner la compensation entre les créances de chacune des parties, la société Joga Futbol paiera à la SCI Landais la somme de 107 067 € (237 499 € - (9826 € + 8300 € + 112304 €)) ladite somme portant intérêts de retard au taux conventionnel réduit à 0,5 % par mois de retard de la fin du 1er trimestre 2012 à titre de clause pénale ; 1) ALORS QUE le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée, et à défaut de délivrance totale des lieux loués, le preneur ne peut être tenu d'acquitter le loyer convenu, contrepartie de la jouissance des lieux ; que la cour d'appel a constaté tout à la fois que le bailleur n'avait pas délivré un local dont la destination convenue était compatible avec le règlement de la zone de son implantation, ce que le bailleur savait, que les locaux ne disposaient pas d'une installation électrique conforme, que le preneur avait dû faire l'avance des fonds nécessaires et que les locaux n'avaient pas été débarrassés entièrement de ce que le précédent locataire y avait laissé ; qu'en condamnant cependant le preneur au paiement des loyers, et en refusant de retenir la mauvaise foi du bailleur, la cour d'appel n'a pas déduit de ses propres constatations les conséquences légales s'en évinçant et a violé l'article 1719 du code civil ; 2) ALORS QUE le bailleur est tenu de délivrer les lieux loués au preneur selon la destination convenue, et il lui incombe d'apporter la preuve qu'il s'est libéré entièrement de son obligation ; que la cour d'appel qui a retenu que le bailleur n'avait pas délivré les locaux loués conformément à l'usage convenu et que le preneur avait dû exercer un recours gracieux puis contentieux contre la décision du maire de la commune ayant émis un avis défavorable au changement de destination des locaux mais qui, pour rejeter la demande de dispense de paiement des loyers, et d'indemnisation du préjudice, a imposé au preneur d'apporter la preuve des suites de la procédure engagée par lui et des modalités de son exploitation a, en statuant ainsi, renversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 1719 du même code ; 3) ALORS QUE le bailleur qui délivre au preneur un commandement, visant la clause résolutoire qui ne doit pas agir de mauvaise foi ; que la cour d'appel qui a retenu que le bailleur était redevable, à l'égard du preneur, de sommes avancées

par lui au titre des frais de mise en conformité des locaux et de loyers induit perçus en l'état d'une délivrance partielle des locaux mais qui a refusé de retenir la mauvaise foi du bailleur dans la délivrance du commandement de payer et a constaté l'acquisition de la clause résolutoire tout en en suspendant les effets n'a pas, en statuant ainsi, déduit de ses constatations les conséquences s'en évinçant et a violé l'article L. 145-41 du code de commerce. Moyens produits par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour la société Landais, demanderesse au pourvoi n° U 15-12.267 PREMIER MOYEN DE CASSATION Le pourvoi fait grief à l'arrêt, sur ces points infirmatif, attaqué D'AVOIR dit que la société Joga Futbol était créancière d'une somme de 130 432, 02 euros et D'AVOIR, en conséquence, débouté la société civile immobilière Landais de sa demande tendant à la condamnation de la société Joga Futbol à lui payer des loyers et charges en ce que cette demande excédait la somme de 107 067, 51 euros, augmentée des intérêts de retard au taux de 0, 5 % par mois à compter de la fin du premier trimestre 2012 ; AUX MOTIFS QUE « la Sci Landais admet avoir remis des locaux qui n'étaient pas entièrement disponibles puisqu'à la date de l'ordonnance de référé, certains meubles et objets divers se trouvaient encore entreposés dans une partie des locaux du premier étage, et que par ailleurs, l'installation électrique était défectueuse au moment de la date d'effet du bail ainsi qu'il résulte de l'attestation produite émanant de ERDF qui la décrit comme non conforme et dangereuse. / La société bailleuse s'obligeant à délivrer des locaux libres de tout objet mobilier d'une part, sauf accord qui n'est pas établi, et conformes aux normes générales de sécurité au nombre desquelles figure l'installation électrique d'autre part, elle s'oblige à rembourser à la société Joga Futbol les dépenses que celles-ci a exposées au titre de cette installation électrique, soit la somme de 9 826, 69 euros ttc et doit l'indemniser du préjudice résultant pour elle de l'indisponibilité partielle des locaux pour un montant estimé à 112 304, 40 €, ce qui représente le loyer consigné entre les mois de septembre 2009 et le mois de janvier 2010. / En revanche, la société Joga Futbol ne démontre pas en quoi cette disponibilité partielle a pesé sur ses comptes d'exploitation et perturbé son activité ; elle sera déboutée de sa demande d'indemnisation au titre d'un préjudice financier. / En ce qui concerne les autres travaux qu'elle a réalisés et dont elle demande le remboursement, ils ne relèvent que pour partie de l'obligation de mise aux normes des locaux ou des grosses réparations, s'agissant de la mise en place de boîte à lettres ou de rebouchage de la toiture et il ne sera fait droit en conséquence à la demande de la locataire sur ce point qu'à concurrence de la moitié de la somme de 16 601, 86 € soit 8 300, 93 €. / ... au visa des justificatifs produits par la bailleuse, la société Joga Futbol restait devoir au titre des loyers et charges arrêtés à la fin du premier trimestre 2012 la somme de 237 499, 53 euros ttc. / Il y a lieu de réformer partiellement le jugement et ordonner que par compensation entre les créances de chacune des parties, la société Joga Futbol paiera à la Sci Landais la somme de 107 067, 51 euros (237 499, 53 € - (9 826, 69 € + 8 300, 93 € + 112 304, 40 €)), ladite somme portant intérêts de retard au taux conventionnel réduit à 0, 5 % par mois de retard à compter de la fin du premier trimestre 2012 à titre de clause pénale » (cf., arrêt attaqué, p. 5 et 6) ; ALORS QUE, selon les dispositions de l'article 954, alinéa 2, du code de

procédure civile, dans les procédures avec représentation obligatoire, la cour d'appel n'est saisie que des prétentions énoncées au dispositif des conclusions d'appel des parties ; qu'en retenant, dès lors, que la société Joga Futbol était créancière de la société civile immobilière Landais à hauteur de la somme de 112 304, 40 euros en raison du manquement de la société civile immobilière Landais à son obligation de délivrance, tenant à ce qu'elle avait remis des locaux à la société Joga Futbol qui n'était pas entièrement disponibles, quand, dans le dispositif de ses dernières conclusions d'appel du 13 novembre 2013, la société Joga Futbol n'avait demandé la condamnation à ce titre de la société civile immobilière Landais à lui payer des dommages et intérêts qu'à hauteur de la somme de 86 340 euros, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 954, alinéa 2, du code de procédure civile. DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR suspendu les effets de la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail commercial conclu, le 1er juillet 2009, entre la société civile immobilière Landais et la société Joga Futbol et D'AVOIR autorisé la société Joga Futbol à s'acquitter de sa dette par deux versements successifs et mensuels payables avant le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 5 du mois suivant la signification de son jugement ; AUX MOTIFS PROPRES QU'« alors qu'aucune des parties ne s'explique sur la suite du jugement et notamment le respect par la société Joga Futbol des conditions posées à la suspension de la clause résolutoire, il y a lieu de confirmer, pour les mêmes raisons et conditions qui figurent dans le jugement, la décision déférée quant à la demande de suspension des effets de la clause résolutoire » (cf., arrêt attaqué, p. 6) ; ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « le juge peut sur le fondement de l'article 1244-1 du code civil accorder des délais de paiement dans la limite de vingt-quatre mois, en considération des besoins du créancier et de la situation du débiteur. / En l'espèce, la situation de la locataire, compte tenu de l'exception d'inexécution qu'elle invoque, et de la bonne foi manifeste tenant à la séquestration des sommes réclamées, justifient qu'il soit fait à sa demande de suspension des effets de la clause et à sa demande de délais de paiement, ainsi qu'il sera exposé au dispositif de la présente décision » (cf., jugement entrepris, p. 8) ; ALORS QUE, de première part, lorsqu'un juge a accordé au preneur d'un bail commercial des délais pour payer au bailleur un arriéré de loyers et de charges en suspendant les effets de la clause résolutoire, le juge ultérieurement saisi, qui ne peut accorder de nouveaux délais de paiement au preneur, ne peut suspendre les effets de la clause résolutoire que s'il constate que les délais de paiement accordés par le premier juge ont été respectés par le preneur ; qu'en suspendant, dès lors, les effets de la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail commercial conclu, le 1er juillet 2009, entre la société civile immobilière Landais et la société Joga Futbol, après avoir relevé qu'aucune des parties ne s'expliquait sur la suite du jugement du tribunal de grande instance de Bobigny du 17 avril 2012 et, notamment, sur le respect par la société Joga Futbol des délais de paiement qui lui avaient été accordés par ce jugement, quand elle ne pouvait suspendre les effets de la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail commercial conclu, le 1er juillet 2009, entre la société civile immobilière Landais et la société Joga Futbol que si elle constatait que les délais de paiement qui avaient été accordés

par le jugement du tribunal de grande instance de Bobigny du 17 avril 2012 à la société Joga Futbol avaient été respectés par cette dernière, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce ; ALORS QUE, de seconde part, le juge ne peut refuser de statuer en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties ; qu'en se fondant, dès lors, pour suspendre les effets de la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail commercial conclu, le 1er juillet 2009, entre la société civile immobilière Landais et la société Joga Futbol, sur la circonstance qu'aucune des parties ne s'expliquait sur la suite du jugement du tribunal de grande instance de Bobigny du 17 avril 2012 et, notamment, sur le respect par la société Joga Futbol des délais de paiement qui lui avaient été accordés par ce jugement, quand, en se déterminant de la sorte, elle refusait de statuer en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties, au lieu d'inviter, comme il lui appartenait de le faire, les parties à s'expliquer sur le respect par la société Joga Futbol des délais de paiement qui lui avaient été accordés par le jugement du tribunal de grande instance de Bobigny du 17 avril 2012, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 4 du code civil. TROISIÈME MOYEN DE CASSATION Le pourvoi fait grief à l'arrêt, sur ce point infirmatif, attaqué D'AVOIR réduit au taux de 0, 5 % par mois les intérêts de retard assortissant la condamnation de la société Joga Futbol à payer la somme de 107 067, 51 euros à la société civile immobilière Landais ; AUX MOTIFS QU'« il y a lieu de réformer partiellement le jugement et ordonner que par compensation entre les créances de chacune des parties, la société Joga Futbol paiera à la Sci Landais la somme de 107 067, 51 euros (237 499, 53 € - (9 826, 69 € + 8 300, 93 € + 112 304, 40 €)), ladite somme portant intérêts de retard au taux conventionnel réduit à 0, 5 % par mois de retard à compter de la fin du premier trimestre 2012 à titre de clause pénale » (cf., arrêt attaqué, p. 6) ; ALORS QUE le juge ne peut réduire le montant d'une clause pénale, sans caractériser la disproportion manifeste entre l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier et le montant conventionnellement fixé ; qu'en réduisant, dès, lors, à 0, 5 % par mois le taux des intérêts de retard portant sur la somme due par la société Joga Futbol à la société civile immobilière Landais, au titre des loyers et charges demeurés impayés, quand le contrat de bail commercial conclu entre la société civile immobilière Landais et la société Joga Futbol comportait une clause pénale prévoyant qu'en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevrait des intérêts de retard au taux de 1, 5 % par mois, sans caractériser la disproportion manifeste entre l'importance du préjudice effectivement subi par la société civile immobilière Landais et le montant conventionnellement fixé, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1152 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2016:C300641

RÉFÉRENCE

JURI, 26 mai 2016, ECLI:FR:CCASS:2016:C300641. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032602492> (consulté le 20 juin 2026).